

- 10.000.000 zł – w przypadku transakcji towarowej;
- 10.000.000 zł – w przypadku transakcji finansowej;
- 2.000.000 zł – w przypadku transakcji usługowej;
- 2.000.000 zł – w przypadku innej transakcji niż określone wcześniej.

Zatem w sytuacji gdy spółka realizuje transakcje z krajowym podmiotem powiązaniem, których wartość rozpatrywana z perspektywy transakcji kontrolowanych o charakterze jednorodnym przekracza progi kwotowe wskazane w art. 11 k ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółka jest zobowiązana do złożenia informacji o cenach transferowych, niezależnie od tego, że będzie korzystała ze zwolnienia w zakresie sporządzenia lokalnej dokumentacji cen transferowych.

W przypadku nie przekroczenia ww. progu kwotowego dla jednorodnych transakcji kontrolowanych w zakresie transakcji krajowych pomiędzy podmiotami powiązaniem nie powstaje obowiązek złożenia informacji o cenach transferowych.

Termin na złożenie deklaracji TPR-C przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych to zasadniczo 9 miesięcy od zakończenia roku podatkowego, za który deklaracja będzie składana.

Jednakże na mocy art. 77 pkt 62 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (dalej „Tarcza 4.0.”) termin na złożenie oświadczenia (TPR) za rok 2019 został przesunięty do 31 grudnia 2020 roku.

Kamila Paliwoda-Alejun

Podstawa prawna: art. 11k ust. 2, art. 11n pkt 1, art. 11t ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

II. WAŻNY TEMAT

ZASADY OPODATKOWANIA NAJMU PRYWATNEGO

Wśród źródeł przychodów wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca w pkt 6 wymienia najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz inne umowy o podobnym charakterze, w tym również dzierżawę, poddzierżawę działów specjalnych produkcji rolnej oraz gospodarstwa rolnego lub jego składników na cele nierolnicze albo na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej, z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą.

W myśl tego przepisu źródłem przychodu mogą być m.in. umowy najmu czy dzierżawy zawierane przez podatników poza działalnością gospodarczą pod warunkiem, że składniki będące przedmiotem takiej umowy nie stanowią składników należących do majątku wykorzystywanego w prowadzonej działalności gospodarczej.

1. Najem jako umowa nazwana prawa cywilnego

Umowa najmu jest umową prawa cywilnego, uregulowaną w Kodeksie cywilnym w Tytule XVII Najem i dzierżawa, Dział I Najem – art. 659 i następn. Stosow-

nie do treści art. 659 § 1 przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Przepisy tego działu regulują ogólne warunki umowy najmu. W myśl tych przepisów umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Podobnie najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Ustawowe prawo zastawu wynajmującego lokal mieszkalny rozciąga się także na wniesione do lokalu ruchomości członków rodziny najemcy razem z nim mieszkających.

Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące:

- gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego;
- gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego;
- gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód;
- gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód.

Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy

miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

2. Opodatkowanie najmu prywatnego

Uzyskujący dochody z **najmu prywatnego** może je opodatkować w dwojakiej formie:

- podatkiem dochodowym na zasadach ogólnych według skali podatkowej;
- zryczałtowanym podatkiem dochodowym od uzyskanych przychodów.

2.1. Najem prywatny opodatkowany na zasadach ogólnych

W przypadku wyboru formy opodatkowania na zasadach ogólnych według skali podatkowej podstawą opodatkowania jest dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty jego uzyskania.

a) *Co jest przychodem w przypadku najmu prywatnego?*

Przychodem co do zasady jest czynsz najmu płacony przez najemcę. Określenia wysokości przychodu z najmu zaliczanego do źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc najmu niestanowiącego pozarolniczej działalności gospodarczej, należy dokonywać w oparciu o postanowienia art. 11 ustawy.

Przychodami – w myśl art. 11 ust. 1 w/w ustawy – z zastrzeżeniem art. 14-15, art. 17 ust. 1 pkt 6, 9 i 10 w zakresie realizacji praw wynikających z pochodnych instrumentów finansowych, art. 19 i art. 20 ust. 3, są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.

Podstawą generowania przychodów z najmu jest fakt zawarcia stosownej umowy między stronami. Określona w umowie wysokość czynszu stanowi przysporzenie majątkowe wynajmującego, tym samym generuje przychód w rozumieniu podatkowym. Jednakże, aby powstał przychód po stronie wynajmującego muszą zaistnieć przesłanki określone w wyżej powołanym art. 11 ustawy o pdof, czyli czynsz musi zostać otrzymany lub postawiony do dyspozycji wynajmującego.

Przykład

Strony umowy najmu zawarły umowę, w której określono, że czynsz będzie płatny co miesiąc w terminie do 15 -go dnia miesiąca. Najemca za miesiąc lipiec miał wpłacić czynsz do 15-go lipca. Jednak z powodu wyjazdu zapłaty dokonał dopiero 2 sierpnia. Również w dniu 12 sierpnia dokonał zapłaty za miesiąca sierpień.

Pytanie

W którym miesiącu wynajmujący powinien rozpoznać przychód za miesiąc lipiec?